

MINANG BINA SDN. BHD.

a

lwn.

YAHYA MOHD. SAID & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA

MOHD. NOOR AHMAD H

[GUAMAN SIVIL NO. 413 TAHUN 1985]

25 OKTOBER 1991

b

UNDANG-UNDANG TANAH: Kaveat pemegang lien - Perjanjian usahasama memajukan tanah sebagai projek perumahan - Beban bukti pengkaveat - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 281, 331.

PROSEDUR SIVIL: Persetujuan dibuat tanpa prasangka - Sama ada persetujuan itu boleh dikemukakan dalam prosiding.

c

Defendan telah memohon supaya kaveat pemegang lien yang telah dimasukkan oleh plaintif ke atas tanah mereka dibatalkan dan supaya Pendaftar Hakmilik diarah membatalkan kaveat tersebut dari daftar dokumen hakmilik tanah mereka. Kaveat tersebut telah dimasukkan oleh plaintif ekoran satu perjanjian usahasama memajukan tanah defendan sebagai satu projek perumahan. Perjanjian usahasama itu, yang dibuat pada 20 September 1978, telah dilanjutkan tempohnya oleh satu perjanjian lain. Dalam masa dua tahun sejak Ogos 1978, defendan pertama telah menerima beberapa bayaran dari plaintif dan pada September 1979 dokumen keluaran hakmilik tanah tersebut telah diserahkan oleh defendan pertama kepada plaintif.

d

Walaubagaimanapun, pada 17 Februari 1981, defendan telah memberitahu plaintif bahawa mereka bercadang membatalkan perjanjian itu kerana mereka mendakwa tidak terdapat sebarang kemajuan yang dibuat oleh plaintif ke atas tanah tersebut. Pada 28 Februari 1981, plaintif telah memasukkan kaveat tersebut.

e

Isu pokok dalam kes ini ialah sama ada bayaran yang dibuat oleh plaintif itu merupakan pinjaman wang dan sama ada dokumen hakmilik keluaran itu didepositkan sebagai jaminan bagi bayaran balik pinjaman tersebut.

f

Diputuskan:

[1] Pada prinsipnya, satu lien hanya wujud jika, antara lain, dokumen hakmilik keluaran atau jika pajakan didepositkan kepada sipiutang sebagai jaminan bagi satu pinjaman wang dan juga ada niat oleh kedua-dua pihak untuk mewujudkan satu lien.

[2] Apabila berlaku pertikaian mengenai pemilik tanah dengan kaveatee, pengkaveat hendaklah membuktikan, atas imbalan kemungkinan, bahawa kemasukan kaveat itu telah dibuat mengikut kehendak undang-undang.

g

[3] Berdasarkan keterangan afidavit, Mahkamah berpendapat bahawa bayaran yang dibuat oleh plaintif itu semata-mata untuk manfaat defendan pertama sahaja manakala defendan-defendan lain yang mempunyai hak yang sama dibawah perjanjian tidak menerima apa-apa bayaran. Walaupun terdapat catitan dalam kebanyakan baucer-baucer bahawa pembayaran berkenaan dibuat sebagai pinjaman sementara, kesemua bayaran tersebut merupakan bayaran pendahuluan kepada defendan pertama sama-mata terhadap haknya di bawah perjanjian itu untuk menerima 15% dari harga jualan rumah yang akan dibina.

h

[4] Fakta kes ini menunjukkan bahawa plaintif memasukkan kaveat itu kira-kira 1 1/2 tahun selepas dokumen hakmilik itu diserahkan kepadanya dan selepas defendan-defendan memberitahu cadangan mereka hendak membatalkan perjanjian itu. Sekiranya benar dokumen

i

a hakmilik itu telah didepositkan sebagai jaminan bagi pinjaman wang, sudah pasti plaintif telah memasukkan kaveat pemegang lien itu terlebih awal lagi. Oleh yang demikian, Mahkamah berpuashati bahawa dokumen hakmilik itu telah diserahkan kepada plaintif semata-mata untuk urusan memajukan tanah itu, iaitu memudahkan plaintif membuat urusan yang perlu mengenainya dengan Pejabat Tanah.

b [5] Mahkamah berpendapat plaintif telah memasukkan kaveat pemegang lien itu semata-mata untuk membantutkan rancangan defendan membatalkan perjanjian usahasama itu dan niat ini nyata dari kandungan surat plaintif kepada defendan. Oleh yang demikian, plaintif telah gagal membuktikan bahawa kemasukan kaveat pemegang lien itu telah dibuat mengikut kehendak undang-undang.

c [6] Walaupun kemudiannya plaintif telah bersetuju menarik balik kaveat mereka dan membatalkan perjanjian itu dengan syarat defendan membayar balik kepada plaintif wang sebanyak RM12,680 persetujuan itu telah dibuat atas tanpa prasangka dan oleh itu persetujuan itu tidak boleh dikemukakan dalam prosiding ini.

[Permohonan defendan diluluskan.]

Perundangan yang dirujuk:

d National Land Code 1965, ss. 171(1)(c), 174(3), 281, 331(4)
National Land Code (Penang & Malacca Titles) 1963, s. 108(1)(b)

Bagi pihak plaintif - Azlan Khamis; T/n. Ghazali Ariff & Partners, Peguambela & Peguamcara

Bagi pihak defendan-defendan - Tenakoon; T/n. Mohd Latip & Associates, Peguambela & Peguamcara

PENGHAKIMAN

e Mohd. Noor Ahmad H:

Defendan-defendan memohon, di antara lain, perintah-perintah supaya kaveat pemegang-lien yang dimasukkan oleh plaintif-plaintif ke atas tanah kepunyaan defendan-defendan MCL 246 Lot No.1016 Mukim Batu Berendam, Melaka Tengah, Melaka (selepas ini disebut sebagai “tanah tersebut”) dibatalkan dan Pendaftar Hakmilik diarah membatalkan keveat pemegang

f lien itu dari daftar dokumen hakmilik tanah tersebut.

Secara ringkas, fakta-fakta kes adalah seperti berikut:

g 1) Pada 20 September 1978, satu perjanjian usahasama telah pun dibuat di antara plaintif-plaintif dan defendan-defendan (selepas ini disebut sebagai “perjanjian itu”). Di bawah perjanjian itu plaintif-plaintif dibenar memajukan tanah tersebut sebagai skim perumahan. Sebagai balasan, defendan 1, akan diberi 1 1/2 buah rumah bagi setiap 10 buah rumah bagi setiap jenis yang dibina di atas bahagiannya seluas lebih kurang 4 3/4 ekar ataupun berhak menerima sebanyak 15% dari harga jualan rumah-rumah yang sebenarnya, defendan-defendan 2 dan 3, sebuah rumah bangalo dari rumah-rumah yang dibina di atas bahagian mereka seluas lebih kurang 1 ekar dan defendan 4, 1/2 buah rumah banglo dari rumah-rumah yang dibina di atas bahagiannya seluas 1/2 ekar dan sekiranya ia ingin membeli sebuah rumah bangalo ia dikehendaki membayar perbezaan harga, iaitu harga

h 1/2 buah bangalo lagi. Plaintif-plaintif dikehendaki menyudahkan pembinaan itu dalam tempoh 18 bulan dari tarikh pelan-pelan berkenaan dan pembahagian kecil diluluskan. Dan sekiranya, pembahagian kecil tidak diluluskan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh perjanjian itu dibuat, perjanjian itu akan tamat dengan sendirinya dan mana-mana pihak tidak boleh menuntut sebarang ganti rugi di antara mereka.

i

2) Dari 11 Ogos 1978 dan dalam tempoh 2 tahun tersebut defendan 1 telah menerima beberapa bayaran dari plaintiff-plaintif dan dalam bulan September 1979 geran tanah tersebut diserahkan oleh defendan 1 kepada plaintiff-plaintif. Apabila perjanjian itu luput ianya diperlanjuti oleh satu perjanjian yang lain yang hanya ditandatangani oleh defendan-defendan 1 dan 4 dengan plaintiff-plaintif. Pada 25 Oktober 1980, sebagai balasan kepada perlanjutan tersebut dan pemberian surat kuasa wakil kepada plaintiff-plaintif oleh defendan-defendan 1 dan 4, plaintiff-plaintif telah membayar sebanyak RM4,000 kepada defendan 1.

3) Pada 17 Februari 1981, defendan-defendan telah memberitahu plaintiff-plaintif tentang cadangan mereka hendak membatalkan perjanjian itu kerana tidak sebarang kemajuan dibuat oleh plaintiff-plaintif ke atas tanah itu. Pada 28 Februari 1981, plainif-plaintif memasukkan kaveat pemegang-lien tersebut.

Mengikut prinsip, satu lien di bawah s. 281 Kanun Tanah Negara hanya wujud jika kehendak-kehendak berikut dipenuhi:

- (a) Dokumen hakmilik hendaklah didepositkan kepada sipiutang sebagai jaminan bagi suatu pinjaman wang.
- (b) Kaveat pemegang-lien hendaklah dimasukkan ke atas tanah, bahagian yang belum dipecah atau pajakan itu di atas permohonan sipiutang.
- (c) Perlu wujud niat bagi mengujudkan satu lien.

Dan lagi, dalam permohonan kepada Mahkamah di bawah s. 331(4) Kanun Tanah Negara dalam mana pertikaian adalah di antara tuan tanah dan kaveatee adalah tanggungjawab kaveatee iaitu, plaintiff-plaintif untuk memuaskan Mahkamah bahawa kemasukan kaveat pemegang-lien itu telah betul-betul dibuat mengikut kehendak-kehendak yang diperuntukkan dalam s.281 sepertimana disebutkan di atas itu dan tahap pembuktian itu adalah sepertimana yang dipakai dalam kes-kes sivil iaitu, atas imbalan kemungkinan.

Pada pendapat saya, isu-isu pokok dalam kes ini ialah sama ada bayaran-bayaran yang dibuat oleh plaintiff-plaintif kepada defendan 1 sepertimana disebutkan di perenggan 2(2) di atas merupakan pinjaman wang atau sebaliknya, dan jika ianya suatu pinjaman wang, samada geran tanah itu didepositkan kepada plaintiff-plaintif sebagai jaminan bagi pinjaman wang itu ataupun diberikan oleh defendan 1 kepada plaintiff-plaintif bagi tujuan lain, misalnya bagi maksud pembahagian kecil. Dari affidavit masing-masing, plaintiff-plaintif mengatakan bahawa bayaran-bayaran tersebut yang berjumlah sebanyak RM53,350 sebenarnya adalah pinjaman wang tanpa faedah berkaitan dengan tanah tersebut, dan geran tanah tersebut didepositkan kepada plaintiff-plaintif sebagai jaminan bagi pinjaman wang itu (sila lihat perenggan-perenggan 12(a), 18(c), 22(e) dan Eks. MBSB-6 dalam affidavit Abdul Aziz bin Shariff yang diikrarkan pada 7 September 1990. Defendan-defendan mengakui bahawa defendan 1 telah menerima dari plaintiff-plaintif hanya sebanyak RM11,400 akan tetapi menafikan yang bayaran itu adalah satu pinjaman wang; dan menegaskan bahawa geran tanah tersebut diberikan kepada plaintiff-plaintif bagi maksud pembahagian-kecil di bawah perjanjian itu (sila lihat perenggan-perenggan 12, 33, 51 dan Eks. 'L' dalam affidavit Mohd. Kassim @ Mohd Nasir bin Saad yang diikrarkan pada 4 Julai 1990). Selepas meneliti affidavit masing-masing, atas imbalan kemungkinan, saya rasa versi defendan-defendan kecuali tentang amaun bayaran yang telah dibuat oleh plaintiff-plaintif kepada defendan 1, boleh dipercayai, atas alasan-alasan berikut:

- (a) Dari fakta-fakta, tidak boleh dinafikan bahawa bayaran-bayaran tersebut telahpun dibuat oleh plaintiff-plaintif semata-mata kepada defendan 1 dan hanya defendan 1 yang mengetahui berapa banyak wang yang diterima olehnya dan bagi maksud apa?

- a** Malangnya defendan 1 telah meninggal dunia. Oleh itu, Mahkamah terpaksa bergantung kepada bukti-bukti yang terdapat dari dokumen-dokumen yang ada, khususnya Eks. 'L' dalam affidavit Mohd. Kassim @ Mohd. Nasir bin Saad dan baucer-baucer pembayaran yang terdapat dalam Eks. MBSB-6 dalam affidavit Abdul Aziz bin Shariff. Dalam pertimbangan ini pertikaian tentang amaun yang diterima oleh defendan 1 tidak relevan. Apa yang relevan ialah sama ada bayaran tersebut merupakan satu pinjaman wang atau sebaliknya. Eks. 'L' telah ditulis oleh defendan 1 kepada defendan 2 pada 16 Mac 1984 dan disalinkan kepada beberapa orang lain termasuk defendan-defendan 3 dan 4. Ianya ditulis sebagai jawapan kepada surat defendan 2 yang bertanya beberapa jumlah wang yang telah diterima oleh defendan 1 dari plaintiff-plaintif. Didalamnya defendan 1 telah mengaku yang ia telah menerima sebanyak RM11,400. Ternyata dari Eks. MBSB-6 itu bahawa bayaran tersebut dibuat beberapa kali mulai dari 29 Ogos 1978, iaitu sebelum perjanjian itu dibuat hingga 25 Oktober 1980. Dari Eks. 'L' itu adalah jelas bahawa sepanjang tempoh bayaran-bayaran itu dibuat sehingga hampir 3 1/2 tahun kemudian defendan-defendan 2, 3 dan 4 tidak mengetahui langsung tentang banyaknya amaun yang telah diterima oleh defendan 1. Dari fakta ini, adalah munasabah jika disimpulkan bahawa bayaran-bayaran itu adalah bagi menafaat defendan 1 semata-mata dan wang itu telah digunakan olehnya sendiri. Oleh itu, bolehlah dipercayai apabila defendan-defendan 2, 3 dan 4 mengatakan yang mereka tidak menerima sebarang wang dari plaintiff-plaintif secara pendahuluan atau sebaliknya. Soalnya sekarang ialah samada wang yang diterima oleh defendan 1 itu merupakan satu pinjaman wang olehnya dari plaintiff-plaintif? Dalam hal ini, kenyataan dalam baucer-baucer pembayaran dalam Eks. MBSB-6 perlu diteliti bersama-sama dengan penyata tuntutan plaintiff-plaintif dan perjanjian itu, khususnya klausa 8 yang menetapkan hak masing-masing. Di dalam baucer-baucer pembayaran di bawah tajuk-tajuk "Kerana Bayaran" dan "BUTIR-BUTIR", setengah-setengah ada catitan 'wang pinjaman sementara' dan yang lain ada catitan 'wang pinjaman pendahuluan' atau 'wang pendahuluan pinjaman sementara' atau 'pinjaman sementara' atau 'meminjam wang sementara' berkaitan dengan tanah tersebut dan terdapat satu baucer pembayaran di muka surat (12) bertarikh 24 Mac 1980 di bawah tajuk "BUTIR-BUTIR" ada catitan 'Urusan memberi kerjasama untuk mendapatkan Lot 301, 302 dan 303 untuk membuat taliair ke Sungai Melaka untuk Projek Taman Hang Kasturi.' Beberapa perkara perlu dititikberatkan. Pertama, mengikut perenggan 6 penyata tuntutan plaintiff-plaintif, bayaran sebanyak RM4,000 yang dibuat kepada defendan 1 pada 25 Oktober 1980 merupakan balasan kepada persetujuan defendan-defendan bagi melanjutkan perjanjian itu dengan perjanjian baru dan pemberian surat kuasa wakil kepada plaintiff-plaintif, walhal mengikut baucer pembayaran di muka surat (18) dalam Eks. MBSB-6 bayaran itu merupakan pinjaman sementara berkaitan dengan tanah tersebut. Kedua, mengikut baucer pembayaran di muka surat (12) dalam Eks. MBSB-6 bayaran sebanyak RM50 itu merupakan bayaran berkaitan dengan urusan memberi kerjasama untuk mendapatkan Lot-lot 301, 302 dan 303 untuk membuat taliair ke Sungai Melaka untuk Projek Taman Hang Kasturi; akan tetapi mengikut huraian dalam Eks. MBSB-6 bayaran tersebut dikirakan sebahagian dari pinjaman wang kepada defendan 1. Walaupun terdapat catitan dalam kebanyakan baucer-baucer pembayaran tersebut yang bayaran-bayaran berkenaan adalah pinjaman sementara, oleh sebab terdapat ketidakseimbangan tersebut saya tidak dapat menahan diri saya dari membuat kesimpulan bahawa kesemua bayaran tersebut merupakan bayaran pendahuluan kepada defendan 1 semata-mata terhadap haknya di bawah klausa 8(i) perjanjian itu, iaitu hak menerima 15% dari harga jualan rumah-rumah yang sebenarnya. Defendan-defendan 2, 3 dan 4 tiada mempunyai hak yang sama di bawah perjanjian itu, sebab itulah mereka tidak dibayar apa-apa pendahuluan oleh plaintiff-plaintif.

- (b) Dari fakta-fakta, adalah jelas bahawa geran tanah tersebut diberi oleh defendan 1 kepada plaintif-plaintif hanya dalam bulan September 1979, iaitu lebih dari 1 tahun selepas bayaran pertama dibuat kepada defendan 1. (Sila lihat perenggan 12 dalam afidavit Mohd. Kassim @ Mohd. Nasir bin Saad). Ini tidak dinafikan oleh plaintif-plaintif. Juga, jelas bahawa kaveat pemegang-lien itu dimasukkan oleh plaintif-plaintif lebih kurang 1 1/2 tahun selepas geran tanah tersebut diserahkan kepada plaintif-plaintif, iaitu selepas defendan-defendan memberitahu cadangan mereka hendak membatalkan perjanjian itu. Sekiranya benar yang geran itu telah didepositkan oleh Defendan 1 kepada plaintif-plaintif sebagai jaminan bagi satu pinjaman wang sudah tentu plaintif-plaintif akan mengambilnya dari defendan 1 dan memasukkan kaveat pemegang-lien itu terlebih awal lagi. Mengapakah plaintif-plaintif menunggu sebegitu lama tanpa berbuat apa yang sepatutnya dibuat bagi memelihara kepentingan mereka? Pada pendapat saya, dalam keadaan begini apa yang dikatakan oleh defendan-defendan boleh dipercayai walaupun defendan 1 sendiri tidak dapat memberi keterangan secara afidavit atas hal ini. Defendan-defendan telah mengatakan yang geran itu diberi kepada plaintif-plaintif bagi maksud pembahagian-kecil. Kenyataan ini adalah sejajar dengan (i) apa yang dikatakan oleh plaintif-plaintif dalam perenggan 7 penyata tuntutan di mana mereka telah mengatakan bahawa mereka telah memohon untuk pembahagian-kecil dan (ii) hakikat bahawa di bawah ss. 171(1)(c) dan 174(3) Kanun Tanah Negara geran tanah itu perlu diserahkan kepada Pejabat Tanah untuk dihapuskan selepas hakmilik berterusan dikeluarkan akibat pembahagian-kecil.

Dari apa yang dikatakan di atas, bolehlah disimpulkan bahawa geran tanah itu tidak didepositkan kepada plaintif-plaintif sebagai jaminan bagi satu pinjaman wang dan tidak ujud niat bagi mengujudkan satu lien. Sebaliknya, kaveat pemegang-lien itu dimasukkan, apabila plaintif-plaintif mengetahui yang perjanjian itu akan ditamatkan oleh defendan-defendan, bertujuan membantutkan rancangan defendan-defendan selanjutnya di atas tanah tersebut. Ini adalah jelas dari isi kandungan surat plaintif-plaintif kepada defendan-defendan bertarikh 27 Mac 1981 (sila lihat Eks. 'D' dalam afidavit Mohd. Kassim @ Mohd. Nasir bin Saad). Oleh yang demikian, saya berpuashati bahawa plaintif-plaintif gagal membuktikan yang kemasukan kaveat pemegang-lien itu telah dibuat betul-betul mengikut kehendak-kehendak undang-undang.

Sebelum menyudahi biarlah saya menyelesaikan dua perkara yang dibangkitkan oleh peguam defendan-defendan. Pertama, tentang peruntukan s. 108(1)(b) Akta Kanun Tanah Negara (Geran-Geran Pulau Pinang dan Melaka) 1963 yang tidak membenarkan lien diujudkan ke atas tanah adat Melaka bagi menafaat seseorang yang bukan Melayu dan yang melarangkan kaveat membantu lien sedemikian didaftarkan di bawah Kanun Tanah Negara. Peguam defendan-defendan berkata, oleh sebab tanah tersebut adalah tanah adat Melaka dan kerana plaintif-plaintif bukanlah Melayu, kaveat pemegang itu tidak sepatutnya dibiarkan berterusan. Saya berpendapat bahawa, oleh sebab peruntukan yang dibuat pada 6 September 1984 itu tidak berkuatkuasa kebelakangan, ianya tidak menjejaskan kuatkuasa sesuatu kaveat pemegang-lien yang didaftarkan terlebih dahulu di bawah Kanun Tanah Negara. Kedua, mengikut muka surat (43) dan (44) di Eks. 'C' dalam afidavit Mohd. Kassim @ Mohd. Nasir bin Saad plaintif-plaintif telah bersetuju membatalkan perjanjian itu dan menarik dan menarik balik kaveat pemegang-lien berkenaan jika defendan-defendan membayar balik kepada plaintif-plaintif sebanyak RM12,680. Oleh sebab defendan-defendan telah menandatangani amaun itu dengan peguamcara mereka kaveat pemegang-lien tersebut tidak sepatutnya dibiarkan berterusan. Saya berpendapat bahawa oleh sebab persetujuan tersebut dibuat atas tanpa prasangka dalam usaha kedua-dua pihak bagi mencapai penyelesaian akan tetapi penyelesaian tidak dicapai, persetujuan plaintif-plaintif itu tidak boleh dikemukakan dalam prosiding ini.

a Dengan ini, atas sebab-sebab yang dikatakan dalam perenggan 4 di atas, permohonan defendan-defendan dibenarkan seperti dipohon.

Also found at [1991] 1 CLJ 70

b _____

c

d

e

f

g

h

i